Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2014–2015

29 453 Woningcorporaties

Nr. 392

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 1 juni 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 28 april 2015 inzake de reactie op het verzoek van het lid Karabulut, gedaan tijdens de Regeling van Werkzaamheden van 25 februari 2015 (Handelingen II, 2014/15, nr. 56, item 6), over de toekomstige ontwikkeling van de financiële positie van corporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 381).
De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 28 mei 2015. Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

kst-29453-392
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Inleiding

Op 28 april jl. heb ik uw Kamer een brief doen toekomen waarin ik ondermeer naar aanleiding van een verzoek van het lid Karabulut een nadere duiding geef over de toekomstige ontwikkeling van de financiële positie van de corporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 381). U heeft mij naar aanleiding van deze brief een lijst van vragen doen toekomen. Met deze brief beantwoord ik deze vragen.
Voorafgaand aan de feitelijke beantwoording van deze vragen wil ik eerst kort ingaan op het financiële sectorbeeld in relatie tot investeringscapaciteit. Vervolgens zal ik schetsen hoe ik voornemens ben om gemeenten en huurders te faciliteren zodat zij met kennis van de relevante financiële informatie samen met corporaties en huurders kunnen komen tot afgewogen prestatieafspraken. De invulling van deze prestatieafspraken acht ik primair de verantwoordelijkheid van de lokale driehoek van huurders, gemeenten en corporaties. Ten slotte zal ik in gaan op de motie van het lid Karabulut van 29 april 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 380), waarin de regering wordt gevraagd te bewerkstelligen dat financiële ruimte bij woningcorporaties waar mogelijk wordt benut voor huurmatiging, bouw van nieuwe sociale huurwoningen, renovatie en energiebesparende maatregelen bij bestaande woningen en de Kamer zo spoedig mogelijk te informeren over de mogelijkheden hiertoe.

Het CFV maakt in het sectorbeeld op basis van (prognose)informatie van de corporaties een financiële raming van de corporatiesector voor de komende jaren. Deze raming betreft zowel de vermogensontwikkeling (solvabiliteit) als de ontwikkeling van de kasstromen. Uit het meest recente sectorbeeld van het CFV (TK 29 453, nr. 360, deze betreft het boekjaar 2013) blijkt dat de solvabiliteit van de corporatiesector als geheel in 2013 is gestegen naar 31,7% (was 25% in 2012) en op grond van het basisscenario in de meerjarenverkenning in 2018 33% zal bedragen. Deze verbetering van de solvabiliteit – € 9,5 mrd. waardegroei in 2013, exclusief volume-effecten – wordt voornamelijk bepaald door de verwachte stijging van de huurinkomsten en daling van de onderhoud- en beheerlasten. Gelet op de minimale solvabiliteitnorm van 25% die de toezichthouder stelt, kan er op basis van dit sectorbeeld worden geconcludeerd dat er de komende jaren op sectorniveau financiële ruimte is voor het maken van prestatieafspraken over onderhoud, huurontwikkeling en investeringen, additioneel op de al reeds voorgenomen activiteiten van corporaties. Bij de gesignaleerde verbetering van de financiële positie van de corporatiesector moet wel worden bedacht dat deze met onzekerheden is omgeven. Andere veronderstellingen over ondermeer te realiseren huurstijgingen, kosten van beheer en onderhoud en rente kunnen grote effecten op de solvabiliteit hebben. Het CFV wijst in het sectorbeeld op de risico's dat verwachte huurstijgingen en lastenbeperkingen niet (geheel) worden gerealiseerd. Aan de andere kant kunnen er meevallers zijn, bijvoorbeeld bij de langetermijnontwikkeling van de rente.

Bovendien laat het sectorbeeld een grote spreiding zien in solvabiliteitsratio's en rentedekkingsgraden tussen corporaties en daarmee in de potentiële investeringsruimte. Daarnaast moet worden bedacht dat de verwachte waardegroei van corporaties goeddeels in de stenen zit. De verbetering van de verwachte operationele kasstromen die mede hieraan ten grondslag ligt, biedt als zodanig maar een beperkte extra investeringscapaciteit. De waardegroei zal derhalve, hetzij door het aantrekken van extra financiering, hetzij door extra verkopen van bezit, eerst liquide moeten worden gemaakt voordat het kan worden aangewend voor investeringen. Zowel de borgingsmogelijkheden door het WSW, welke in sterke mate worden bepaald door de (verwachte) kasstromen (ratio's) bij corporaties, als de verkoopmogelijkheden op de markt bepalen uitein-

delijk de ruimte die er is voor (extra) investeringen door corporaties. Al met al zijn er meerdere redenen waarom het niet mogelijk is om een financieel bedrag als bijvoorbeeld de vermogensgroei in 2013 een-op-een te vertalen in extra investeringsruimte in de sector. Meer ten principale geldt ook dat gemeenten, huurders en corporaties bij het maken van prestatieafspraken nadrukkelijk de langetermijn volkshuisvestelijke opgave in ogenschouw dienen te nemen. Wanneer op de korte termijn te scherp aan de wind wordt gevaren, beperkt dit mogelijk de benodigde financiële armslag voor investeringen en gematigd huurbeleid voor toekomstige generaties.

Ik vind het derhalve van groot belang dat partijen op lokaal niveau in staat worden gesteld om te komen tot afgewogen prestatieafspraken over onder meer huurbeleid, onderhoud en nieuwbouwinvesteringen. Daartoe moeten huurders en gemeenten inzicht (kunnen) krijgen in de financiële armslag van de in hun gemeente werkzame corporaties. Daarvoor hebben de partijen meerdere informatiebronnen tot hun beschikking. Een van deze informatiebronnen is het kengetal dat ik jaarlijks aan lokale partijen ter beschikking zal stellen waarmee zij een indicatie krijgen van de mogelijke extra investeringsruimte van corporaties in hun werkgebied. Dit kengetal zal primair gebaseerd zijn op de rentedekkingsgraad (ICR) van de corporatie, welke een belangrijk toetspunt vormt bij de verstrekking van borgingsruimte door het WSW, en worden begrensd op basis van de verhouding leningen/WOZ-waarde van het bezit. Toedeling van eventuele extra investeringsruimte van de corporatie naar werkgebied (gemeente) zal geschieden op basis van het daar aanwezige corporatiebezit. Aan de indicatie op zichzelf kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend, op grond waarvan partijen een geschil over het niet komen tot prestatieafspraken kunnen melden.

Vanaf 2016 zal dit kengetal jaarlijks in het voorjaar ter beschikking worden gesteld, zodat gemeenten en huurders deze kunnen betrekken in de prestatieafspraken die zij (vanaf 2016) elk jaar vanaf 1 juli maken. Dit jaar zal de berekening in het najaar, uiterlijk voor 1 november, ter beschikking worden gesteld omdat corporaties dit invoeringsjaar van de wet de voornemens eenmalig niet voor 1 juli maar voor 1 november moeten aanleveren (conform het tijdpad dat gold op grond van het BBSH). Deze voornemens vormen de basis voor overleg over prestatieafspraken. Van corporaties wordt daarna gevraagd de definitieve voornemens 15 december aan de autoriteit toe te zenden voorzien van prestatieafspraken. Vanwege het overgangsjaar zullen deze prestatieafspraken mogelijk minder gedetailleerd zijn. Daarna hebben de drie partijen in dit overgangsjaar tot 15 december de gelegenheid om te komen tot prestatieafspraken.

De berekeningswijze van het kengetal wordt op dit moment geconsulteerd bij sectorpartijen. De uitkomsten hiervan wil ik betrekken bij de definitieve vormgeving van de indicatieve berekeningswijze in de zomer. Behalve het kengetal dat ik ter beschikking zal stellen, zullen gemeenten en huurders zich een breder beeld kunnen vormen van de financiële armslag van een corporatie op basis van (standaard-)informatie van het WSW en het CFV/Autoriteit Woningcorporaties (zoals de financiële toezichtbeoordeling). Ook zal bijvoorbeeld Aedes een «transparantietool» ter beschikking stellen voor gemeenten en huurders om hen inzicht te verschaffen in de financiële effecten bij beleidskeuzes inzake huurontwikkeling, onderhoud en investeringen. Deze tool bevindt zich momenteel in een pilotfase en zal naar verwachting in het najaar beschikbaar zijn. Overigens zal uitsluitsel omtrent de vraag of de corporatie een bepaald wenselijk geacht investeringsprogramma financieel kan worden geborgd, worden verkregen door het voorgenomen programma te laten doorre-

kenen door het WSW. Er kan daartoe een verzoek worden ingediend bij het WSW. Uiteraard is dit onverlet de financiële toezichtsbeoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties, die kan signaleren dat een corporatie meer investeringsvoornemens heeft dan zij kan dragen.

Door het faciliteren en stimuleren van de totstandkoming van de prestatieafspraken op lokaal niveau geef ik invulling aan de genoemde motie van het lid Karabulut. Tevens zullen corporaties op grond van de wet in hun «bod» met voorgenomen werkzaamheden de periodiek door de Minister van Wonen en Rijksdienst vastgestelde prioriteiten moeten betrekken. Deze prioriteiten zijn voor de eerstkomende jaren het betaalbaar houden van de huren voor de doelgroep, het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad, het bijdragen aan wonen met zorg & ouderenhuisvesting en het huisvesten van kwetsbare urgente groepen. Ik zal voor de zomer in een brief deze prioriteiten nader toelichten en schetsen hoe ik deze jaarlijks zal monitoren in de Staat van de Volkshuisvesting.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Vervolgens in antwoord op de door uw Kamer gestelde vragen:

Vraag 1:
De verdiencapaciteit van woningcorporaties neemt alleen al op basis van de huurinkomsten tussen 2012 en 2017 met bijna € 4 miljard toe. Is daarmee de verhuurdersheffing goed op te vangen? Kunnen daarmee investeringen door woningcorporaties op peil blijven?

Antwoord:
Er is bij de vaststelling van de hoogte van de verhuurderheffing gekeken naar de *extra* ruimte die het huurbeleid verhuurders van gereguleerde woningen biedt. In mijn brief van februari 2013 (Kamerstuk 27 926, nr. 193) heb ik aangegeven dat deze extra inkomsten – zo nodig in combinatie met andere maatregelen die corporaties kunnen nemen (efficiencymaatregelen, verkoop van woningen) – maken dat de verhuurderheffing op te brengen is. De in de brief van 28 april 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 381) opgenomen ontwikkeling van de huurinkomsten betreft het totaal aan huursom, over het gehele vastgoedbezit. Op basis van de ontwikkeling van de solvabiliteit en de kasstromen (ICR) kan worden geconcludeerd dat de verhuurderheffing niet heeft geleid tot een aantasting van de financiële positie van de corporatiesector. Over de exacte ruimte voor additionele investeringen kunnen echter geen harde uitspraken worden gedaan, gelet op de onzekerheid over de onderliggende aannames, de verschillen tussen corporaties en het type voorgenomen investeringen.

Vraag 2:
In welke mate moeten sector breed de huren boven inflatie nog verhoogd worden zonder dat dit invloed heeft op de bedrijfseconomische positie van de woningcorporaties?

Antwoord:
Uit de gevoeligheidsanalyses van het CFV blijkt dat bij de veronderstelling van geen reële huurstijging vanaf 2015 in de bestaande voorraad de solvabiliteit daalt tot 19%, hetgeen onder de door het CFV gehanteerde sectorbuffer van 25% is.

Vraag 3:
Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn van de lagere rentelasten sinds 2012?

Antwoord:
Op basis van informatie van het CFV heb ik in mijn brief van 24 februari (Kamerstuk 29 453 / 27 926, nr. 367) aangegeven dat het effect van de gematigde ontwikkeling van de rentelasten voor het jaar 2013 naar schatting € 200 tot € 300 miljoen heeft bedragen en de verbetering van het renteprofiel op de leningportefeuille circa € 300 miljoen.

Vraag 4:
Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn van de lagere onderhoudskosten sinds 2012?

Antwoord:
Het CFV heeft berekend dat de (geraamde) reductie in onderhoudbeheerlasten voor 6,3 mld heeft bijgedragen aan de vermogensgroei.

Vraag 5:
Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn van de lagere stichtingskosten van nieuwbouwhuurwoningen sinds 2010 op de kosten die woningcorporaties maken?

Antwoord:
De gemiddelde stichtingskosten van een nieuwe huurwoongelegenheid zijn tussen 2010 en 2013 gedaald van € 182.421,– naar € 161.800,– (bron: CFV). De komende jaren lijken corporaties op dit lagere niveau te blijven zitten, aldus de rapportage Voornemens woningcorporaties 2014–2018. Het precieze financiële effect op de kosten die woningcorporaties maken is niet bekend.

Vraag 6:
Welke invloed hebben de lagere stichtingskosten op de bouwproductie van woningcorporaties?

Antwoord:
Lagere stichtingskosten leiden tot kleinere onrendabele toppen bij nieuwbouw van sociale huurwoningen. Echter, niet zelden «financieren» corporaties de onrendabele top uit woningverkopen. De winst op deze woningverkopen is door de crisis op de koopmarkt de afgelopen jaren gedaald. Per saldo zal het effect op de bouwproductie vermoedelijk gering zijn geweest, temeer daar de onzekerheid over de financiële positie en – in mindere mate – de regelgeving rond de corporatiesector vermoedelijk van veel grotere invloed is geweest op de door corporaties voorgenomen nieuwbouwproductie.

Vraag 7:
Kunt u aangeven wat de financiële effecten zijn voor woningcorporaties van de efficiëntere ketensamenwerking in de bouw sinds het verschijnen van het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen en haar rapport «Kosten Koper»?

Antwoord:
In het antwoord op vraag 5 is de ontwikkeling van de gemiddelde stichtingskosten weergegeven. In de genoemde rapportage Voornemens woningcorporaties 2014–2018 is aangegeven dat oorzaken enerzijds lagere bouw- en grondkosten zijn en anderzijds versobering van de nieuwbouw. Over een eventueel effect van betere ketensamenwerking zijn geen gegevens bekend.

Vraag 8:
Kunt u aangeven of de huidige CAO voor de corporatiesector royaler is dan vergelijkbare CAO's?

Antwoord:
Nee, ik beschik niet over de gegevens om een dergelijke vergelijking te maken.

Vraag 9:
In hoeverre neemt de investeringscapaciteit van woningcorporaties toe nu eerder door woningcorporaties wordt overgegaan op duurzame renovatie dan op sloop/nieuwbouw met veelal onrendabele toppen in het verleden?

Antwoord:
Bij zowel renovatie als sloop en nieuwbouw is meestal sprake van een onrendabele top. Corporaties met een beperkt investeringsvermogen zullen wellicht de voorkeur geven aan duurzame renovatie boven sloop en nieuwbouw omdat duurzame renovatie meestal een kleinere investering vergt en een kleinere onrendabele top heeft, waardoor meer woningen kunnen worden vernieuwd bij een gegeven investeringsbudget. Uit onderzoek verricht in opdracht van BZK in 2014 (Luijkx, Rendabel sociaal bouwen) blijkt een grote spreiding in de hoogte van onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten. Ook bij renovaties is de spreiding groot. In de

corporatiesector wordt in toenemende mate gestreefd naar het beperken van de onrendabele top bij zowel nieuwbouw als renovatie. De financiële afweging kan per corporatie en per project verschillend uitvallen.
Naast deze financiële afweging spelen ook andere argumenten een rol bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw, zoals de betaalbaarheid van nieuwbouw. Daarom is het niet goed mogelijk om algemeen geldende uitspraken te doen over de ontwikkeling van de investeringscapaciteit van corporaties in relatie tot de verhouding renovatie en nieuwbouw.

Vraag 10:
In welke mate hebben huurders in de afgelopen jaren vanwege inefficiency en afwentelingsmechanismen bij woningcorporaties te hoge huren moeten betalen? In welke mate hebben zij een hoge huur moeten betalen voor woningen die in principe door andere aflossingsregimes zoals bijvoorbeeld in de koopsector allang schuldenvrij hadden kunnen zijn?

Antwoord:
Het is niet eenduidig vast te stellen in welke mate de ontwikkeling van bedrijfslasten in de corporatiesector heeft geleid tot hogere huren (woonlasten) in vergelijking met in de private huursector of koopsector. In vergelijking met bijvoorbeeld de particuliere huursector wordt voor vergelijkbare sociale huurwoningen niet meer huur gevraagd. Voorts worden de huurinkomsten van corporaties ingezet voor de hele corporatie en daarmee ook de activiteiten op bijvoorbeeld het gebied van leefbaarheid en herstructurering.

Vraag 11:
Kunt u toelichten welk positief financieel effect een lagere inflatie heeft op de solvabiliteit en de kasstroom, naast het negatieve effect van een lagere huursom?

Antwoord:
Een lagere inflatie kan deels ook een positief effect hebben op de prijsontwikkeling van de beheer- en de onderhoudskosten. Dit kan in zowel de vastgoedexploitatiekasstroom een positief effect hebben alsook in de solvabiliteit. In de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met toekomstige inschattingen van de prijsontwikkelingen. Dus hierbij wordt al vooruitgelopen op de toekomstige ontwikkelingen. De solvabiliteit in enig jaar is dus ook al een neerslag van toekomstige inschattingen.

Vraag 12:
In hoeverre wordt het effect van lagere inflatie op alle kosten die woningcorporaties maken, doorgerekend in het model waarmee deze berekeningen zijn gemaakt en hoe groot is dat effect?

Antwoord:
Aan de lagere inflatie is in al zijn uitwerkingen op de diverse factoren niet geïntegreerd aandacht geschonken. In het basisscenario zijn de stijgingsfactoren opgenomen die in de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde zijn vastgelegd (voor huur, onderhoud en beheer). Deze zijn afgeleid van de opgave van de corporaties. In deze opgave zijn eveneens eventuele besparingen verwerkt op het niveau van de beheer- en de onderhoudskosten. Vanwege deze achtergrond is in de gevoeligheidsanalyses met name aandacht geschonken aan het niet-realiseren van de boveninflatoire huurstijging en de ingerekende kostenreductie.

Vraag 13:
In hoeverre corrigeert een eventueel lager kostenniveau de lagere kasstroom door de verondersteld lagere inflatie?

Antwoord:
Een kasstroomraming kent twee dimensies: de raming van het volume en de prijsontwikkeling. Een lager volume aan onderhoud of beheer kan een lagere stijging van de huur vanwege een lagere inflatie deels compenseren. In welke mate is niet op voorhand te zeggen. Dit is afhankelijk van de besparingsmogelijkheden die er nog zijn in vergelijking tot de geldende meerjarenraming.

Vraag 14:
Kunt u aangeven met welk rentepercentage gemiddeld de sector rekening houdt in 2018 en hoeveel miljoenen euro's de sector goedkoper uit is qua financiering dan in 2012 verondersteld ten tijde van de doorrekening van het regeerakkoord, nu de rente aanhoudend laag is?

Antwoord:
Individuele corporaties ramen hun toekomstige rente bij het aantrekken van nieuwe financiering prudent in. Ze houden hierbij rekening met hetgeen onder meer door WSW wordt aangegeven als richtsnoer. De totale rentekosten zijn daarnaast ook afhankelijk van de bestaande leningencontracten. De portefeuille-rente ontwikkelt zich daarom altijd geleidelijk. Daarnaast is de betaalde rente ook afhankelijk van het leningvolume. Dit volume ontwikkelt zich minder dan enkele jaren geleden ingeschat (investeringsprogramma's zijn neerwaarts bijgesteld). De doorrekening van het Regeerakkoord is alleen gericht geweest op het herberekenen van de balanspositie ultimo 2011 van alle corporaties. Alleen de waardering van het bezit in exploitatie (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) is toen aangepast vanwege de introductie van de aangepaste verhuurderheffing en een andere vormgeving van het huurbeleid. In deze doorrekening speelde de inschatting over de rente in 2018 geen rol.

Vraag 15:
Kunt u aangeven met hoeveel miljoenen euro's de sector haar kostenniveau zal hebben teruggebracht in 2018, t.o.v. het niveau in 2012 (aanvang van dit kabinet)?

Antwoord:
Het Sectorbeeld 2014 geeft op bladzijde 48 en 49 (grafiek 14 en 15) de kasstroomontwikkeling weer van de nettobedrijfslasten en de onderhoudsuitgaven voor de periode 2009 tot en met 2018 (2014–2018 was toen nog prognose). Zichtbaar is dat in een 10-jaarsperiode de lasten nominaal ongeveer gelijk blijven. Rekening houdend met de in die periode optredende inflatie is er in deze cijfers sprake van een reële daling van de uitgaven. De realisatiecijfers zullen de komende jaren duidelijk maken of de trend ook echt tot stand komt. Nominaal is er dus geen teruggang. Reëel is er sprake van een daling van circa 18% (raming inflatieontwikkeling in 10 jaar tijd). Als de periode 2012–2018 apart wordt bezien dan is er sprake van een reële daling van circa € 300 per gewogen verhuureenheid. Totaal op sectorniveau komt dit overeen met circa € 740 mln.

Vraag 16:
Leidt de kostenreductie binnen de sector aantoonbaar tot een vermindering van de vastgoedwaarde?

Antwoord:
Kostenreductie leidt als zodanig niet tot vermindering van de vastgoedwaarde (marktwaarde). Op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde leidt het in beginsel juist tot een stijging van de waarde. Alleen vermindering van onderhoud welke leidt tot «vervolgschade» zou de

waarde van het vastgoed kunnen aantasten. Gezien de tot voor kort sterke toename van de onderhoudslasten en het hogere onderhoudslasten-niveau bij corporaties in vergelijking met particuliere verhuurders is dit niet de verwachting. Het beeld is eerder dat lagere onderhoudslasten worden gerealiseerd door een efficiëntere wijze van onderhoud en een iets minder ambitieus serviceniveau bij reparatie-onderhoud.

Vraag 17:
Wat heeft de waardevermindering van het corporatiebezit sinds 2008 veroorzaakt?

Antwoord:
Bij waardering tegen volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (de waarderingswijze van het CFV) is er sprake geweest van een (nominale) waardestijging met circa 40% tussen 2008 en 2013. Hierbij wordt de waarde van een woning bepaald op basis van de contante waarde van de met de exploitatie van de woning gepaard gaande kasstromen. De belangrijkste oorzaken van de waardestijging zijn gelegen in hogere (gerealiseerde en verwachte) huurinkomsten (mede in relatie met het inkomensafhankelijke huurbeleid), lagere lastenontwikkeling en verlenging van de exploitatieperiode door verbeterinvesteringen.
Wel is de WOZ-waarde van de gemiddelde corporatiewoning in deze periode gedaald van € 158.000 naar € 137.000 (-13%) als gevolg van de dalende prijzen op de koopmarkt.

Vraag 18:
Naar hoeveel procent maximaal redelijke gemiddelde huur in de Daeb zal de sector als geheel in 2018 toegroeien?

Antwoord:
Dat is op dit moment niet eenduidig te bepalen. In de meest recente ramingen hebben corporaties bijvoorbeeld nog onvoldoende of geen rekening kunnen houden met het effect van het zogenaamde passend toewijzen, hetgeen eventueel van invloed kan zijn op het huurniveau van een woning in procenten van de op basis van de woningpunten (conform het Woningwaarderingsstelsel) te bepalen maximaal redelijke huur. Dit geldt evenzeer voor de nog onbekende effecten over de prestatie-afspraken met gemeenten en huurders, alsook de scheidingsvoorstellen (en daarmee de voorgestelde overheveling naar de niet-Daeb tak) die uiterlijk 1 januari 2017 moeten worden ingediend.

Vraag 19:
Kunt u verklaren waarom, ondanks stijgende huren, het gemiddeld reële huurniveau als percentage van het maximaal redelijke huurniveau al jaren niet noemenswaardig toeneemt?

Antwoord:
Dit is te verklaren uit de kwaliteitstoename van de voorraad door sloop, nieuwbouw, verbetering en verduurzaming en door aanpassingen in het WWS waarbij schaarstepunten zijn toegekend. Hierdoor is de afgelopen jaren het puntenaantal van de huurwoningen gestegen en daarmee ook de gemiddelde maximale huurprijs. De stijging van de huren is dus gepaard gegaan met een vergelijkbare stijging van de maximale huurprijs.

Vraag 20:
Hoeveel huurstijgingspotentie (uitgedrukt in miljoenen euro's) heeft de sector in 2018 wanneer het dan te verwachten reële huurniveau wordt vergeleken met de dan te verwachten huursom uitgaande van 100% maximaal redelijk?

Antwoord:
Om een aantal redenen is een dergelijke benadering niet geschikt om de huurpotentie weer te geven. Allereerst bepaalt de markthuur de bovengrens van wat in de markt realiseerbaar is. De maximaal redelijke huur is daar in veel gebieden geen uitdrukking van. Daarnaast geldt voor het Daeb bezit (hoeveel van het corporatiebezit Daeb blijft is mede afhankelijk van de scheidingsvoorstellen die corporaties uiterlijk 1 januari 2017 moeten indienen) dat er restricties zijn in het huurprijsbeleid. Enkele relevante zijn:

- Uit hoofde van de staatssteun die corporaties krijgen moeten ze 90% van de Daeb-woningen aan benoemde doelgroepen toewijzen;
- De regeling inzake passend toewijzen maakt dat corporaties aan huurders die recht hebben op huurtoeslag bij nieuwe verhuringen in minimaal 95% van de gevallen een huur moet vragen die niet hoger is dan de aftoppingsgrens in de huurtoeslagregeling;
- De prestatieafspraken met gemeenten kunnen tot gevolg hebben dat corporaties bepaalde woningen onder afgesproken huurgrenzen moeten houden.

Het effect van dergelijke restricties op de huurstijgingspotentie in 2018 is nu niet verantwoord in te schatten.

Vraag 21:
Hoeveel van de inkomsten in niet-Daeb in 2018 komen voort uit bezit dat oorspronkelijk Daeb was?

Vraag 22:
Kan op basis van de voornemens van de woningcorporaties aangegeven worden hoeveel huureenheden die nu nog Daeb zijn, in 2018 niet-Daeb zullen zijn? En hoe groot is de huurwinst die woningcorporaties daarmee boeken?

Antwoord 21 en 22:
Uiterlijk 1 januari 2017 dienen toegelaten instellingen hun scheidingsvoorstellen in te dienen. Op dit moment kan nauwkeurig worden aangegeven hoeveel van het huidige Daeb-bezit corporaties voornemens zijn om over te hevelen naar de niet Daeb-tak.

Vraag 23:
Kunt u toelichten welke factoren verklaren waarom er, ondanks de betaling van de verhuurderheffing, de solvabiliteit van woningcorporaties flink toeneemt? Kunt u ook aangeven welk aandeel elk van deze factoren heeft in de verbetering van de solvabiliteit?

Antwoord:
In het Sectorbeeld 2014 geeft het CFV twee verklaringen voor de verbetering van de solvabiliteit. De eerste betreft beleidsbijstellingen t.a.v. het in de toekomst genereren van meer inkomsten door hogere huurstijgingen, de tweede het reduceren van uitgaven voor onderhoud en beheer. Uit de verschilanalyse van het CFV over de vermogensontwikkeling over 2013 kan geconcludeerd worden dat beide verklaringen een vergelijkbaar effect in de solvabiliteitsverbetering hebben.

Vraag 24:
Kunt u verklaren waarom het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) bij het scenario «toename van de beheer- en onderhoudslasten» uitgaat van € 200 per verhuureenheid en niet een ander bedrag?

Antwoord:
Het CFV heeft geconstateerd dat in de raming van de bedrijfswaarde door corporaties het gemiddeld niveau aan netto-variabele lasten behoorlijk is

gedaald (bladzijde 19 sectorbeeld: € 6,3 mrd aan reductie aan beheer- en onderhoudslasten). Om de gevoeligheid van de raming voor het niveau aan variabele lasten weer te geven is een doorrekening gemaakt waarbij de jaarlijkse lasten € 200 hoger zijn verondersteld. Dit bedrag komt ongeveer overeen met circa 7,5% van het volume aan jaarlijkse netto variabele lasten. Het gaat in dit verband echter niet om het specifieke bedrag van € 200 maar om het in beeld brengen van de gevoeligheid.

Vraag 25:
Hoe reëel is het dat het scenario «meer investeringen» op deze wijze kan worden uitgevoerd? Heeft de sector voldoende ruimte op haar balans zodat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bereid is om de financiering van deze extra investeringen te waarborgen? Zo ja, kunt u dan aangeven waarom er dan niet meer wordt geïnvesteerd?

Antwoord:
Het betreft hier een gevoeligheidanalyse, waarbij uitsluitend is gekeken naar het effect van een dergelijke maatregel op de ontwikkeling van de solvabiliteit en de ICR. Er heeft geen toets plaatsgevonden op bijvoorbeeld mogelijkheden voor borging.

Vraag 26:
In welke mate vormt het nieuwe WSW beleid een rem op de investeringen van woningcorporaties?

Antwoord:
Over de contouren van het nieuwe WSW-beleid zal ik uw Kamer binnenkort informeren. De eventuele effecten op de investeringen van corporaties kunnen dan nader worden geduid.

Vraag 27:
Klopt het dat het verschil in solvabiliteit bij het scenario «meer investeren» tussen sectorbeeld (26,5%) en deze berekening valt toe te schrijven aan lagere rentes en gedaalde stichtingskosten? Zo ja, in welke mate dragen die twee factoren bij aan de verbetering van de solvabiliteit?

Antwoord:
Het scenario «meer investeren» komt uit op een solvabiliteit van 29%. In de Kamerbrief van 28 april 2015 is aangegeven dat het cijfer bij de samenvatting van het CFV onjuist is en dat het om 29% moet gaan. Er is dus geen inhoudelijk verschil.

Vraag 28:
Kunt u toelichten waarom er per complex maar één woning wordt getaxeerd? Op welke wijze wordt voorkomen dat de waarde van een wooneenheid leidend wordt voor de waarde van alle eenheden in dat complex, aangezien die eenheden immers onderling flink van waarde kunnen verschillen?

Antwoord:
Indien een complex uit verschillende typen woningen bestaat, dient er een taxatie per type woning te worden gedaan. Zo wordt voorkomen, dat één taxatie geldt voor alle woningen. De verschillen in onderhoud per type zijn niet van dien aard dat een taxatie per woning noodzakelijk is.

Vraag 29:
Stel dat de residuele waarde van een opknappand hoger is omdat de renovatiekosten verkeerd zijn vastgesteld; op welke wijze wordt dit (achteraf) gecorrigeerd om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen?

Antwoord:
Als een opknappand tegen residuele waarde wordt verkocht dan kan achteraf blijken dat deze waarde verkeerd is geraamd. Dat kan te laag zijn, door bijvoorbeeld een te ruime raming van de renovatiekosten. De waarde kan ook te hoog zijn ingeschat bijvoorbeeld door een te hoge taxatie van de marktwaarde van het pand na renovatie. Achteraf vindt geen correctie meer plaats, tenzij dat anders is bepaald in de verkoopovereenkomst. Er gelden geen specifieke regels in deze.

Vraag 30:
Kunt u aangeven tegen welk bedrag een opstal, bedoelt voor sloop maar nog wel (deels) bewoond, mag worden verkocht aan derden?

Antwoord:
Een dergelijke woning mag worden verkocht tegen een residuele kostprijs, dat is de grondprijs minus de sloopkosten. Hierbij dient wel geborgd te zijn, dat de woning inderdaad wordt gesloopt.

Vraag 31:
Waarom heeft het bijna twee maanden geduurd voordat de brief van het CFV over bijstelling van de raming huurontwikkeling naar de Tweede Kamer is gestuurd?

Antwoord:
Het CFV rapporteert op vaste momenten over het sectorbeeld. Het actualiseren van dit beeld is een continue proces. Het CFV heeft mij begin maart geïnformeerd over de meest actuele raming van de verwachte huurstijging op basis van de prognose-informatie van de corporaties. Ik heb geen eerdere aanleiding gezien dan om de brief van het CFV bij te voegen bij mijn brief van 28 april jl. waarin ik op het verzoek van het lid Karabulut in ga om het sectorbeeld nader te duiden.

Vraag 32:
Welke gevolgen voor de financiële positie van woningcorporaties heeft de lage rentestand, nu en in de toekomst?

Antwoord:
Alleen op basis van de lage rente kan geen harde uitspraak worden gedaan over de financiële positie van de woningcorporaties. Cruciaal is hoe de verhouding is tussen de rente, de inflatie en de bouwkostenontwikkeling. De reële rente is van groot belang voor de kapitaalintensieve woningcorporatiesector. Als de reële rente structureel op het huidige lage niveau zou blijven dan heeft dat voor de corporatiesector een positief effect.

Vraag 33:
In hoeverre is in de prognoses en berekeningen rekening gehouden met een mogelijke extra saneringsbijdrage voor het Vestia-debacle door de lage rentestand en wat betekent dat voor de financiële positie van woningcorporaties?

Antwoord:
In een sectorale doorrekening hebben saneringsheffingen en saneringsbijdragen per saldo geen effect. Vermogen van de sector wordt niet lager of hoger door heffingen en uitkeringen binnen dezelfde sector. Het vermogen van de afzonderlijke corporaties opgeteld geeft het sectorale vermogen.

Vraag 34:
Op welke wijze wilt u uitvoering geven aan de motie Karabulut (Kamerstuk 29 453, nr. 380) over het benutten van de financiële ruimte bij woningcorporaties?

Antwoord:
Ik acht het mijn verantwoordelijkheid noch die van de toezichthouder om vooraf aan de cyclus van prestatieafspraken de onderhandelingsinzet van de lokale driehoek te formuleren. De opgaven wisselen immers per werkgebied en vragen om lokaal keuzes te maken. Wel zal ik jaarlijks een kengetal van de investeringsruimte per werkgebied ter beschikking stellen, die partijen kunnen gebruiken om tot afgewogen prestatieafspraken te komen. Daarnaast kunnen gemeenten en huurders zich een breder beeld vormen van de financiële armslag van een corporatie op basis van (standaard-)informatie van het WSW en het CFV/Autoriteit Woningcorporaties (zoals de financiële toezichtbeoordeling), alsmede de door Aedes te zijner tijd ter beschikking te stellen «transparantietool». Bovendien kan het WSW een wenselijk geacht investeringsprogramma doorrekenen, zodat partijen uitsluitsel krijgen of dit programma financieel haalbaar is voor de corporatie.

Vraag 35:
Het CFV baseert zich op door de woningcorporaties aangeleverde prognose-informatie en verantwoordingsinformatie. Biedt een meerjarige vergelijking het beeld dat de aangeleverde prognose-informatie juist wordt ingeschat door de woningcorporaties, of sprake van een structureel optimisme/pessimisme in de prognoses?

Antwoord:
De trend in de afgelopen jaren is dat het verschil tussen de uiteindelijke realisaties en de prognoses van corporaties voor dezelfde periode is verminderd. De realisatie-index laat ook zien dat in die zin de kwaliteit van de begrotingen is toegenomen. Begrotingen blijven echter altijd onderhevig aan de inwerking van niet volledig voorziene omstandigheden.

Vraag 36:
Op welke wijze zou de onzekerheid rondom de aangeleverde prognose-informatie verder verminderd kunnen worden?

Antwoord:
Het centraal stellen door het CFV van de (meerjaren)begroting als kader voor het toekomstig handelen van de corporaties en de verantwoordelijkheid van de bestuurder in dit proces, heeft bijgedragen aan meer robuuste begrotingen. Scenarioanalyse en het expliciet maken van de kaders die de bestuurders stellen met betrekking tot de buffergrenzen in termen van solvabiliteit, ICR en DSCR, mede ook vanwege de financierbaarheid, kunnen hieraan nog verder bijdragen. Onzekerheid zal echter altijd blijven bestaan in begrotingen die een neerslag zijn van verwachtingen die opgesteld zijn met de kennis ten tijde van de begrotingsronde.

Vraag 37:
Waardoor wordt de hogere inschatting van de te realiseren huurverhogingen met € 6,6 miljard veroorzaakt?

Antwoord:
Corporaties verwachten, in vergelijking met de eerdere opgave, in de toekomst meer inkomsten uit huurstijging te kunnen realiseren. Overigens heeft het CFV in zijn brief van 3 maart jl aangegeven dat corporaties op basis van de meest recent ontvangen informatie deze verwachting licht naar beneden hebben bijgesteld.

Vraag 38:
Waardoor wordt de reductie van de onderhoud- en beheerslasten van € 6,3 miljard veroorzaakt?

Antwoord:
Corporaties verwachten, in vergelijking met de eerdere opgave, in de toekomst minder uit te geven aan onderhoud- en beheerslasten met name door een efficiëntere meer marktconforme wijze van onderhoud en door kostenbesparende reorganisaties in het werkapparaat.

Vraag 39:
Hoe komt het dat de huurverhogingen, beheerslasten en effect van de verhuurdersheffing zich nu waarschijnlijk anders ontwikkelen dan tijdens het Woonakkoord was gedacht?

Antwoord:
Wat betreft de huurverhogingen en de beheerslasten komt dat doordat pas in het boekjaar 2013 (inclusief de voornemens voor de jaren daarna) ten volle de effecten van de beleidsmatige reacties van corporaties op de verhuurderheffing en het verruimde huurbeleid van het kabinet zichtbaar worden. Deze effecten waren sterker dan de – voorzichtiger – aannames daaromtrent die destijds bij de doorrekening van het Woonakkoord zijn gemaakt, terwijl de verhuurderheffing zelf daar al wel grotendeels in was verwerkt. De iets hogere lasten vanwege de heffing hebben ramingstechnische oorzaken, te weten een iets hoger aandeel in de heffingslast voor de corporatiesector dan verwacht (86% in plaats van 83%) en iets gunstiger verwachtingen omtrent de WOZ-waarde ontwikkeling als grondslag voor de heffing.

Vraag 40:
Hoe is de € 9,5 miljard aan gerealiseerde waardegroei verdeeld over de individuele woningcorporaties en over de woningmarktregio's? Kunt u de verdeling over de woningmarktregio's door middel van een kaart illustreren?

Antwoord:
De € 9,5 mrd. waardegroei is gebaseerd op een analyse op sectorniveau. Een dergelijke analyse op corporatieniveau is niet beschikbaar. Wat wel beschikbaar is, is de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde in 2013 per corporatie. Naast de waardegroei zit in dit cijfer ook begrepen het effect van de in- en desinvesteringen. Overigens zijn deze cijfers niet zondermeer per woningmarktregio te geven. De waarde is beschikbaar op het niveau van de corporatie. De opgave kent geen opbouw vanuit de verschillende regionale componenten waaruit een portefeuille opgebouwd kan zijn.

Vraag 41:
Wat is de bandbreedte van de € 9,5 miljard aan gerealiseerde waardegroei wanneer rekening wordt gehouden met potentiele risico's of juist meevallers, en de gevoeligheidsanalyses van het CFV?

Antwoord:
De waardegroei is gebaseerd op een raming van de toekomstige kasstromen. Ten opzichte van een raming kunnen «slecht weer»-scenario's worden geformuleerd. In de buffereisen die CFV stelt zijn deze vertaald in per corporatie verschillende buffernormen met betrekking tot de continuïteit in het verslagjaar en de prognosejaren. Het risicoprofiel van de corporatie is van invloed op de hoogte van de normstelling. Naast solvabiliteitsnormen hanteert CFV ook normen met betrekking tot de ICR en DSCR waaraan een corporatie moet voldoen. CFV maakt onderscheid

tussen de marge die op deze wijze per individuele corporatie kan worden gesteld en de benadering voor buffers die op sectorniveau van belang is.

Voor de laatste situatie is van belang dat de sector als geheel in staat moet blijven om problemen die zich bij individuele corporaties voordoen op te lossen zonder dat hierdoor andere corporaties in de klem komen. Dit betekent dat de sector als geheel niet op een minimumpositie terecht moet komen die voor individuele corporaties kan worden gesteld. De minimumpositie houdt in dat een individuele corporatie dan geen interventie krijgt maar ook geen ruimte heeft voor meer activiteiten dan in de meerjarenbegroting opgegeven. De ervaring leert dat de meeste corporaties zelf aansturen op enige marge ten opzichte van deze positie.

Vraag 42:
Welke solvabiliteit is naar uw mening minimaal nodig om de corporatiesector gezond te houden, rekening houdende met de gevoeligheidsanalyses van het CFV?

Antwoord:
De sectorale norm die het CFV uiteenzet van 25% zie ik als ondergrens. Deze norm zal geactualiseerd worden na de overgang naar marktwaarde. Overigens zijn ook de normstellingen met betrekking tot de kasratio's van belang.

Vraag 43:
Hoeveel ruimte hebben de woningcorporaties over het geheel genomen naar uw mening om meer te investeren dan dat zij op dit moment doen, zonder dat de financiële gezondheid van de sector in gevaar komt?

Vraag 44:
Op welke manier bent u van plan om het inzicht van gemeenten in de financiële mogelijkheden van woningcorporaties, om te investeren of minder huurverhoging door te voeren, te verbeteren

Vraag 45:
Hoe kan een gemeente adequaat de financiële gezondheid van een woningcorporatie, en dus diens ruimte om te investeren, inschatten? Welke gegevens en instrumenten zijn daarvoor nodig?

Antwoord 43, 44 en 45:
Voor het antwoord op deze vragen verwijs ik naar het inleidende deel van deze brief.

Vraag 46:
Kunt u een nadere uitwerking geven van de bovenste tabel op pagina 2? Waar zitten de verschillen in huursom en in solvabiliteit? Graag een overzicht per regio.

Antwoord:
Deze cijfers zijn niet per woningmarktregio te geven. Ze zijn beschikbaar op het niveau van de corporatie. De opgave kent echter geen opbouw vanuit de verschillende regionale componenten waaruit een portefeuille opgebouwd kan zijn.

Vraag 47:
Wat is de inflatieverwachting tot 2018?

Antwoord:
In de normen die CFV voor de beoordeling in 2015 hanteert wordt uitgegaan van de volgende reeks:

2014	2015	2016	2017	2018
1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Vraag 48:
Het CFV stelt in het Sectorbeeld 2014 dat de spreiding van solvabiliteitratio's en ICR (rentedekking-ratio) groot is. Kunt u een overzicht verschaffen waar de verschillen (spreiding) op beide genoemde punten zich voordoen en hoe zijn deze te verklaren?

Antwoord:
In grafiek 2 bladzijde 8 van sectorbeeld is de spreiding weergegeven. Zichtbaar is dat zowel de ICR en de solvabiliteit een grote spreiding laten zien. De figuur toont ook aan dat de solvabiliteit en de ICR zich in een bepaald patroon ten opzichte van elkaar ontwikkelen. De spreiding ontstaat door verschillen in solvabiliteit (waarde bezittingen relatief hoog of laag terwijl waarde schulden relatief laag of hoog is) en ICR (exploitatiekasstroom relatief hoog of laag ten opzichte van rentekasstroom).

Vraag 49
Welke effecten van passend toewijzen worden verwacht op de ramingen, gezien het CFV in haar brief van 3 maart 2015 stelt dat woningcorporaties in hun ramingen nog geen rekening hebben gehouden met de nieuwe normstelling voor passend toewijzen?

Vraag 55
Per 1 januari 2016 wordt het voor woningcorporaties verplicht om voor 95% passend toe te wijzen. Het is lastig in te schatten wat dit beleid voor volkshuisvestelijke consequenties heeft (wachtlijsten of juist leegstand). Kunt u aangeven in hoeverre er in de prognoses rekening is gehouden met de effecten van het passend toewijzen? Kunt u aangeven wat het effect van passend toewijzen is op de kasstromen en op de solvabiliteit voor de komende jaren tot en met 2018?

Vraag 56
Kunt u voorts een overzicht van de cashflow geven voor de komende jaren, waarin de effecten van het passend toewijzen zijn meegenomen?

Antwoord op vragen 49, 55, 56:
In de prognoses is geen rekening gehouden met de effecten van de per 2016 geldende passendheidsnorm bij woningtoewijzing. Het is nu niet mogelijk om eenduidig aan te geven welke gevolgen deze norm voor de kasstromen en solvabiliteit zal hebben. De prognoses zijn sterk afhankelijk van de veronderstellingen en voornemens die corporaties zelf formuleren voor de komende jaren onder meer voor wat betreft de huurprijsstelling. De uitkomsten hangen af van de mate waarin de norm ingevuld wordt door een meer passende verdeling van de vrijkomende woningvoorraad over de huurtoeslagdoelgroep en andere huurders. Ook is relevant in welke mate effecten op de huurinkomsten, als corporaties besluiten voor een deel van de woningen een lagere huur te vragen, worden opgevangen door huurverhogingen elders in de voorraad. In het kader van de Staat van de Volkshuisvesting over het jaar 2016 (verschijnt in 2017) kan er meer inzicht in de gevolgen van passend toewijzen worden geboden.

Vraag 50:
Hoeveel liquide middelen voor investeringen hebben woningcorporaties macro en per regio, na aftrek van de verhuurderheffing in 2015, 2016, 2017 en 2018 bij het basisscenario, bij inflatievolgend huurbeleid en meer onderhoud, bij gematigd huurbeleid en meer onderhoud?

Antwoord:
Zoals aangegeven in de inleiding van deze brief is er niet een een-op-een relatie te leggen tussen een financiële grootheid en investeringsmogelijkheden. Om die reden kan ook geen getalsmatig antwoord worden gegeven op deze vraag. De mogelijkheden tot investeren worden met name bepaald door de vrij beschikbare liquiditeitsruimte die een corporatie heeft en kan creëren door verkopen en het aantrekken van financiering. De mogelijkheden voor het aantrekken van financiering worden doorgaans vooral bepaald door de kasstroomsaldi uit exploitatie die een corporatie jaarlijks kan genereren.

Vraag 51:
Hoe groot zijn de negatieve gevolgen op de kasratio's en solvabiliteit als gevolg van lagere huren?

Antwoord:
Het scenario »geen reële huurstijging» leidt tot een daling van de solvabiliteit en de liquiditeitsratio (bladzijde 70 en 72 Sectorbeeld). De solvabiliteit komt onder de 20% (min 10%-punt ten opzichte van het basisscenario) uit in 2023 en de ICR daalt in 2018 naar 1,61 (16 punten lager).

Vraag 52:
Wat betekent een lagere huuropbrengst cumulatief voor de jaren 2014–2018?

Antwoord:
Het effect van dit scenario is cumulatief zichtbaar in de cijfers in grafiek 23 en 24 van het sectorbeeld. De ICR is in 2018 21 punten lager dan in het basisscenario.

Vraag 53:
Welke impact kunnen de lage rentes hebben op de toekomstige financiële ontwikkeling van woningcorporaties?

Antwoord:
Dit is sterk afhankelijk van de samenhang met de ontwikkeling van de inflatie en de bouwkostenontwikkeling. Indien de inflatie (en ook de bouwkosten) op niveau blijft (tenderen naar evenwichtsniveau van 2%), waardoor de reële rente (nominale rente minus inflatie) laag blijft, is dat gunstig voor de corporatiesector. Op middellange termijn is in de verkenning uitgegaan van een reële rente van 3% (rente op geborgde leningen van 5% minus 2% inflatie). Mocht dit niveau substantieel lager komen te liggen dan genereert dit voor de sector voordelen (verhoudingsgewijs lagere rentekosten, en een lagere rentabiliteitswaarde van de leningen).

Vraag 54:
Welke aannames liggen er achter de geraamde beheers- en exploitatiekosten? Om welke redenen zouden de woningcorporaties de geraamde beheers- en eploitatiekosten niet waarmaken, zoals beschreven in de gevoeligheidsanalyse?

Antwoord:
De geraamde beheer- en exploitatie (onderhouds)kosten zijn een weerslag van de ramingen die corporaties bij de bepaling van de bedrijfswaarde hebben gehanteerd (over een exploitatieperiode van gemiddeld 23 jaar). Naast een prijscomponent (sectorparameter lastenstijging is 3%) zitten in deze ramingen ook volumebijstellingen (bijvoorbeeld ten aanzien van omvang personeel, overige bedrijfslasten, onderhoud). Met name bij deze volumebijstellingen blijft het risico bestaan dat bij de realisatie van deze voornemens tegenvallers optreden.

Vraag 57:
Welke doorwerking van de lage huurkasstroom wordt bedoeld in de waardering van bezit en als gevolg daarvan de solvabiliteit? Graag een onderbouwde toelichting op beide punten.

Antwoord:
De waardering op basis van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde geeft de waarde aan van het bezit gebaseerd op het contant maken van de toekomstige verhuurexploitatiekasstromen (huur, onderhoud en beheer). Indien in de raming voor de eerste 5 jaar huurstijging eerst rekening is gehouden met boveninflatoire huurstijgingen en vervolgens in een inflatiescenario geen rekening wordt gehouden met deze boveninflatoire stijging, leidt dit tot lagere huurkasstromen. Contant gemaakt leidt dit tot een neerwaartse verandering van de oorspronkelijk bepaalde volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. De daling van de waarde leidt vervolgens tot een daling van het nominale (volkshuisvestelijke) eigen vermogen, en daarmee tot een daling van de solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door balanstotaal).

Vraag 58:
Wat zijn de zes herstelmaatregelen die Stadgenoot neemt?

Antwoord:
In het kader van Verscherpt Toezicht door het CFV gaf Stadgenoot sinds najaar 2012 uitvoering aan 6 herstelmaatregelen:
1: Herijken strategische koers
2: Het verbeteren van de kwaliteit van de externe financiële verantwoording
3: Het verbeteren van het resultaat uit reguliere verhuurexploitatie
4: Verkoop bestaand bezit en overige posities
5: Het verkleinen van de leningenportefeuille en beheersing van de rentelasten
6: Het beheersen van financiële risico's in verbindingen
Gegeven de positieve ontwikkeling en voortgang op de zes herstelmaatregelen heeft het CFV in november 2014 het Verscherpt Toezicht opgeheven. Met ingang van november 2014 staat Stadgenoot weer onder regulier toezicht en geeft zij uitvoering aan nog twee zogenaamde verbetermaatregelen die in het verlengde liggen van de eerdere herstelmaatregelen. Deze twee verbetermaatregelen betreffen het continueren van het financieel beleidskader Meerjarenplan Stadgenoot 2014–2023 en het verder verbeteren van de portefeuillesturing. De «financiële beoordeling 2014», waarin de voortgang op de zes herstelmaatregelen wordt aangegeven en waarbij het lichtere regime en de verbetermaatregelen wordt geschetst, is gepubliceerd op de website van het CFV.

Vraag 59:
Welke opbrengsten van de verkoop van woningen zijn geraamd in het herstelplan, en hoeveel woningen moeten daarvoor worden verkocht?

Antwoord:
Een belangrijke aanleiding voor het Verscherpt Toezicht vormde de te grote leningenportefeuille, de slechte verdiencapaciteit uit reguliere verhuurexploitatie en een in verhouding (te) grote omvang van risicovolle grond- en ontwikkelposities.
Het CFV heeft in het kader van Verscherpt Toezicht/Toezichtbrief 2013 gevraagd om een substantiële verkleining van totale schuldpositie. Dat kan Stadgenoot doen door enerzijds de bedrijfslasten te verlagen en anderzijds door het doen van desinvesteringen in relatie tot een – bescheiden – investeringsprogramma van nieuwbouw huur en nieuwbouw koop. Voorts had Stadgenoot de opdracht om de grote en risicovolle ontwikkel- en projectenportefeuille te verkleinen.
In de Meerjarenbegroting 2014–2018 begroot Stadgenoot een aantal te verkopen woningen van circa 220 per jaar. De begrote opbrengst verkoop bestaand bezit (woningen) is circa € 35 miljoen per jaar. Eventuele meeropbrengsten kunnen na overleg met het CFV worden aangewend voor een verdere afbouw van de leningenportefeuille/verkleinen van de schuldpositie en het doen van aanvullende investeringen in nieuwbouw sociale huur en sociale koop.